LE POINT EN RECHERCHE

Décembre 2013 Série socio-économique 13-007

Série sur les conditions de logement selon les données du Recensement de 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages : numéro 1 Facteurs démographiques et construction résidentielle, 1971-2011

INTRODUCTION

L'expansion du parc de logements est alimentée par la croissance démographique. En effet, lorsque la population augmente, la création de ménages s'accélère, ce qui stimule la demande d'habitations. De son côté, l'offre de logements s'aligne sur les signaux du marché – l'évolution des prix, des ventes et des stocks – qui traduisent les pressions démographiques et la conjoncture économique. C'est ce qui explique le fait que le rythme de la construction résidentielle tend à suivre le taux de progression des ménages (voir l'encadré intitulé Note sur les ménages et autres données).

Le présent numéro du *Point en recherche* étudie l'évolution de la formation de ménages au Canada entre 1971 et 2011 à l'aide des données du recensement. Il montre le lien qui existe entre la production d'habitations et l'accroissement du nombre de ménages, puis il examine l'évolution de cette relation au cours des 40 dernières années. Il fait en outre état des vastes répercussions des changements démographiques actuels et futurs sur les choix exercés en matière de logement. En terminant, il étudie la formation de ménages dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), en examinant de nouveau la relation entre les grands écarts observés dans l'activité du secteur de la construction résidentielle et les différences qui se manifestent dans la création de ménages.

Bien que le présent document s'appuie principalement sur les facteurs démographiques, il existe des liens étroits entre la croissance démographique et la conjoncture économique. Les emplois permettent aux personnes et aux familles qui le souhaitent de vivre indépendamment, et les marchés du travail dynamiques attirent des migrants en raison des offres ou des perspectives d'emploi. Par conséquent, le présent numéro du *Point en recherche* traite aussi du lien entre l'évolution de la croissance démographique dans les différentes RMR et les écarts constatés sur le marché du travail.

La construction d'habitations reflète la création de ménages

Le rythme de croissance des ménages a grandement fluctué au cours des quarante dernières années, et chaque variation a donné lieu à un changement équivalent dans le nombre de logements produits. De 1971 à 2011, le nombre net de ménages créés au Canada était légèrement inférieur au volume d'habitations construites – 7,3 millions de ménages contre 7,5 millions de logements achevés (tableau 1) – un écart d'environ 6 000 unités par année[1].

[1] Les estimations relatives au nombre national de ménages comprennent les données sur les territoires, contrairement aux chiffres sur les achèvements. Le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL ne fournit en effet qu'une couverture partielle des territoires, limitée à l'activité observée à Whitehorse et à Yellowknife. Le nombre de logements construits dans les territoires ne représente cependant qu'une infime proportion du total national. Entre 1971 et 2011, en effet, le nombre de ménages dans l'ensemble des trois territoires a augmenté en moyenne d'environ 600 par année, ce qui donne à penser que le nombre annuel d'achèvements serait bien inférieur à 1 000.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Note sur les ménages et autres données

Dans ce numéro du *Point en recherche*, les termes « création nette de ménages » et « taux de croissance des ménages » sont interchangeables. La création nette de ménages représente l'augmentation ou la diminution nette – autrement dit, la croissance – du nombre de ménages au fil du temps. Comme il est impossible de déterminer combien de ménages se forment ou se défont au cours d'une période donnée, les estimations ne tiennent compte que du nombre total de ménages à des dates fixes; les variations nettes sont ensuite établies à partir de ces statistiques.

Les estimations du nombre annuel moyen de ménages formés de 2001 à 2006 et de 2006 à 2011 sont obtenues en calculant la différence entre le nombre de logements occupés par des résidents habituels lors de recensements successifs, puis en divisant les résultats par 5. Ainsi, les estimations pour la période de 1996 à 2001 représentent la différence entre le nombre de ménages dénombrés au cours de ces deux années, divisée par 5.

Puisque le recensement n'effectue pas un dénombrement complet de la population, les estimations de croissance fondées sur les différences entre les données de recensements comportent une certaine marge d'erreur, en particulier si le pourcentage de la population non recensée varie d'un recensement à l'autre[1]. Les résultats des études de couverture pour le Recensement de 2011 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction de la présente publication. Même s'ils l'avaient été, il serait difficile d'évaluer l'incidence du sous-dénombrement sur le nombre estimatif de ménages, puisque les estimations de couverture de Statistique Canada portent sur la population non recensée plutôt que sur les ménages.

Le recensement a lieu en mai de chaque année de recensement. Bien qu'elles soient présentées sous forme de fourchettes de valeurs annuelles (par exemple, de 2006 à 2011), les estimations de la croissance du nombre de ménages durant les périodes intercensitaires reposent sur les changements ayant eu lieu de mai à mai. Les autres données dans le présent document, notamment le nombre estimatif de logements achevés, ont été corrigées afin qu'elles correspondent dans la mesure du possible aux dates de référence du recensement, en mai.

Une région métropolitaine de recensement (RMR) est constituée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un noyau urbain. Une RMR doit compter au moins 100 000 habitants, dont au moins 50 000 vivent dans le noyau urbain. Pour être incluses dans la RMR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le taux de navettage. Ainsi, les limites des RMR peuvent changer par suite de la modification des limites des municipalités qui s'y trouvent ou de l'évolution des habitudes de navettage.

Les données sur les achèvements de logements qui sont présentées reflètent les limites des RMR au moment de la collecte de l'information. Par contre, les données sur l'emploi se fondent sur les limites des RMR pour le Recensement de 2006.

Les estimations relatives à la population et au nombre de ménages tiennent compte des changements apportés aux limites des RMR; l'année de référence de ces rajustements change toutefois d'une période à l'autre, en raison de la formule retenue par Statistique Canada pour la présentation des données sur la population et le nombre de logements. Les estimations pour la période de 2006 à 2011 reposent sur les limites des RMR en 2011, celles de la période de 2001 à 2006, sur les limites de 2006, et celles de la période de 1996 à 2001, sur les limites de 2001. Puisque les chiffres pour les périodes de 2001 à 2006 et de 2006 à 2011 n'ont pas été arrondis, ils peuvent différer quelque peu des autres données de Statistique Canada sur la population et les ménages, lesquelles sont habituellement arrondies. Étant donné que les données pour les périodes 1996-2001, 2001-2006 et 2006-2011 s'appuient sur des RMR dont les limites ont changé, les chiffres sur la population et le nombre de ménages diffèrent d'un tableau à l'autre.

[1] À titre d'exemple, si le sous-dénombrement (le pourcentage de la population non recensée) est plus important dans le dernier des deux recensements utilisés, les estimations de la croissance absolue qui reposent sur la différence entre les résultats de ces deux recensements tendront à sous-estimer la hausse réelle. Dans l'ensemble, on constate une légère tendance en ce sens, car, même si le taux de sous-dénombrement demeurait constant dans le temps, les chiffres estimatifs sur la croissance sous-estimeraient le changement réel du nombre de ménages dans une proportion équivalant au pourcentage de sous-dénombrement.

Tableau 1 Nombre net de ménages créés et logements achevés au Canada, 1971 à 2011 (en milliers)

	Nombre net de ménages créés	Logements achevés
Moyennes annuelles		
1971-1976	226,3	235,1
1976-1981	223,1	222,3
1981-1986	142,0	152,1
1986-1991	205,3	208,0
1991-1996	160,4	150,3
1996-2001	148,6	139,9
2001-2006	174,9	200,0
2006-2011	176,6	196,5
Totaux cumulés		
1971-2011	7 286,1	7 521,0

Le nombre de logements achevés se fonde sur les statistiques pour la période allant du troisième trimestre de la première année jusqu'au deuxième trimestre de la dernière année de chaque période à l'étude.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), adaptation des chiffres de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Durant les années 1970, une grande partie des membres de la génération du baby-boom de l'après-guerre ont quitté le foyer de leurs parents pour former des ménages[2]. Cet exode explique en grande partie le fait que la croissance des ménages et la construction résidentielle ont atteint à cette époque leurs plus hauts niveaux des 40 dernières années. De 1971 à 1981, il s'est créé 225 000 ménages annuellement au pays, un chiffre à peu près égal au nombre de logements achevés.

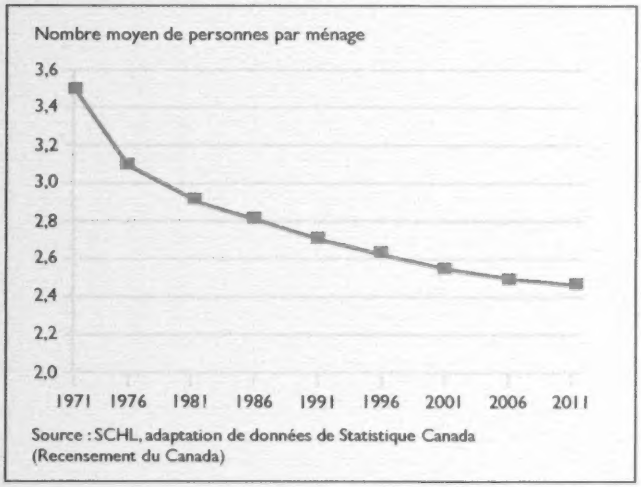


Figure 1 Taille moyenne des ménages, Canada, 1971 à 2011

Pendant cette période, la taille moyenne des ménages canadiens a diminué, passant de 3,5 à 2,9 personnes (figure 1). Cette diminution coïncidait avec le recul du taux de fécondité (nombre de naissances par femme) et la croissance du taux de divorces, lequel a plus que doublé par suite de la modification, en 1968[3], des motifs juridiques permettant les divorces.

Pendant les années 1980 et 1990, le nombre net de ménages créés et la construction résidentielle ont continué d'évoluer en tandem et suivi une tendance à la baisse. De 1981 à 1991, période caractérisée au début par une récession et des taux d'intérêt élevés, le nombre annuel de ménages créés a atteint en moyenne 174 000, avant de descendre à 154 000 entre 1991 et 2001. Pendant la dernière moitié des années 1990, le nombre annuel de logements achevés a baissé sous la barre des 150 000. Au cours de ces deux décennies, la croissance de la population adulte a été moins vigoureuse que durant les années 1970 (figure 2). Le nombre de jeunes adultes a diminué avec le vieillissement des baby-boomers. Les générations qui ont suivi ont été moins nombreuses, de sorte que, petit à petit, moins de jeunes adultes qu'auparavant ont formé des ménages.

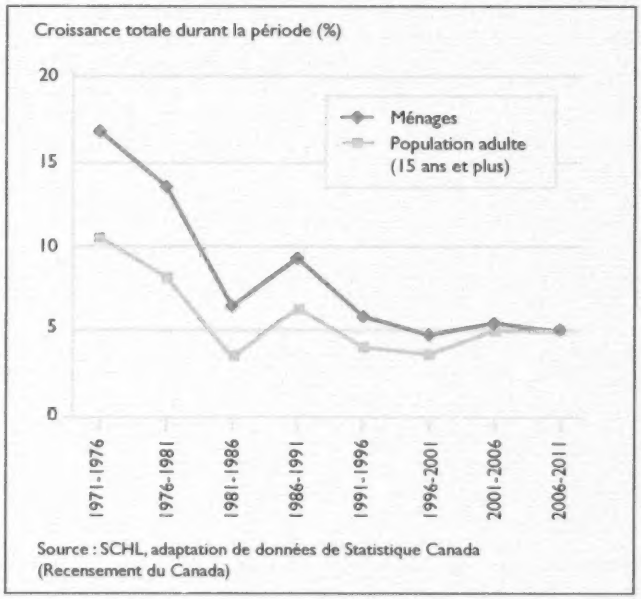


Figure 2 Croissance de la population et du nombre de ménages, Canada, 1971 à 2011

[2] Les périodes citées dans le présent document, comme les « années 1970 », font référence aux intervalles intercensitaires; dans l'exemple donné, il s'agit de la période entre les recensements de 1971 et de 1981.

[3] La *Loi sur le divorce* a été promulguée en 1968. De 30 000, en 1971, le nombre de divorces au pays est passé à 68 000 en 1981. Durant la même période, le taux global de fécondité est descendu, passant de 2,2 à 1,7 naissance par femme.

De 2001 à 2011, le volume de logements achevés a dépassé le nombre de ménages créés

Entre 2001 et 2011, la création de ménages s'est accélérée. Le nombre annuel moyen de ménages créés est passé à 175 000 entre 2001 et 2006, puis à 177 000 de 2006 à 2011. Cette accélération a coïncidé avec une surproduction de logements (tableau 1). À cette époque, près de 2 millions de logements neufs ont été achevés, tandis que le nombre net de ménages créés s'est établi à un peu moins de 1,8 million – une différence de 225 000. Cet écart, le plus important enregistré depuis 1971, marquait une inversion de la tendance observée durant les années 1990, période où la construction était inférieure à la formation de ménages.

Les événements récents soulèvent deux questions :

1. Qu'est-ce qui explique l'intensification de la formation de ménages entre 2001 et 2011?
2. À quels facteurs peut-on attribuer l'écart entre la création de ménages et la construction d'habitations observé pendant cette décennie?

La croissance démographique a stimulé la création de ménages entre 2001 et 2011

En ce qui concerne la première question, les données disponibles donnent à penser que l'intensification de la création de ménages entre 1991 et 2001 tenait à l'accélération de la croissance démographique plutôt qu'à des changements de comportement attribuables à des forces sociales ou économiques. Le taux de croissance démographique annuel s'est établi à 1,1 % entre 2001 et 2011, comparativement à 1,0 % au cours des dix années antérieures[4]. N'eussent été les gains démographiques, la hausse du nombre de ménages entre 2001 et 2011 n'aurait pas beaucoup dépassé celle des dix années précédentes[5].

La hausse du nombre de ménages découle de l'effet combiné de trois facteurs :

1. Croissance démographique – Toutes autres choses étant égales, les populations à forte croissance produisent plus de ménages que celles qui se développent lentement. L'augmentation de la population adulte est le moteur de la création de ménages. La migration, source d'une bonne partie de l'accroissement démographique[6] au Canada, se traduit par un nombre accru de ménages sur le marché de l'habitation, et les jeunes fondent des ménages lorsqu'ils quittent la maison de leurs parents.
2. Vieillissement de la population (maturation) – En comparaison des gens plus âgés, les jeunes sont moins enclins à vivre indépendamment et plus disposés à cohabiter. En revanche, les groupes plus âgés forment généralement davantage de ménages que les jeunes parce qu'ils ont souvent atteint un certain degré d'autonomie, notamment sur le plan financier. Avec le vieillissement de la population, la taille moyenne des ménages tend à diminuer. En effet, les ménages dont les enfants ont quitté la maison et ceux composés d'une seule personne deviennent plus nombreux, et les couples avec enfants le sont moins.
3. Propension de la population à former des ménages (choix de modalités d'habitation) – Une population peut former des ménages de plusieurs façons, de multiples facteurs socio-économiques influençant les modalités d'habitation. Les attitudes envers le mariage, la cohabitation, le divorce, la séparation et l'éducation des enfants comptent parmi les facteurs sociaux. De leur côté, les facteurs économiques, comme le taux de croissance du revenu et l'évolution des taux hypothécaires, déterminent dans quelle mesure les particuliers et les familles peuvent concrétiser leurs préférences en matière d'habitation. Lorsque les gens ont du mal à boucler leur budget, ils cohabitent parfois pour réaliser des économies, notamment en ayant des colocataires, en prenant pension ou encore en demeurant chez leurs parents ou en y retournant.

Le troisième facteur est négatif depuis un certain temps. En fait, en 2011, chaque catégorie d'âge comptait, dans l'ensemble, une proportion moins importante de soutiens

[4] L'augmentation de l'immigration et le nombre accru de résidents non permanents expliquent l'intensification de la croissance démographique.

[5] Cette conclusion se fonde sur les résultats d'un modèle de simulation qui a permis d'établir des projections concernant la population totale en 2011 à l'aide du taux de croissance démographique relevé entre 1991 et 2001, en répartissant la population en fonction de l'âge selon la ventilation de 2011, puis en multipliant le résultat par les taux de chefs (soutiens de ménages) de 2011, afin d'obtenir une estimation du nombre de ménages qui cadre avec le taux de croissance démographique de la période 1991-2001. Le taux de chef correspond au pourcentage des personnes dans un groupe d'âge qui décident d'être chef (soutien) d'un ménage; il mesure la propension de la population à former des ménages. D'après la définition de Statistique Canada, le soutien de ménage est la personne, ou l'une des personnes, responsable du paiement des principales dépenses du ménage, entre autres du loyer ou des mensualités hypothécaires.

[6] À l'heure actuelle, l'immigration internationale représente presque les deux tiers de la croissance démographique au Canada.

de ménage qu'en 2001[7]. À titre d'exemple, les jeunes avaient un peu plus tendance à habiter chez leurs parents en 2011 que leurs pairs d'âge comparable en 2001 (figure 3). Si la propension à être soutien de ménage avait été la même en 2011 qu'en 2001 dans chaque groupe d'âge, la progression du nombre de ménages pendant cette période aurait été plus prononcée qu'elle ne l'a été. Par ailleurs, si les facteurs économiques et sociaux avaient été favorables – permettant ainsi aux particuliers de vivre de façon autonome (ou dans un ménage moins nombreux) – la hausse du nombre de ménages aurait été plus forte, et non plus faible, que ne le suggéraient les gains démographiques. Cela n'a toutefois pas été le cas.

Plus de 70 % de la hausse du nombre de ménages observée entre 2001 et 2011 est attribuable aux gains démographiques. Le reste découle de l'évolution de la composition par âge de la population (maturation). À cause du vieillissement de la population au Canada, la taille des ménages a diminué, comme c'est le cas depuis des décennies (figure 1). En 2011, les plus vieux des baby-boomers ont eu 65 ans, et les plus jeunes ont atteint le milieu de la quarantaine.

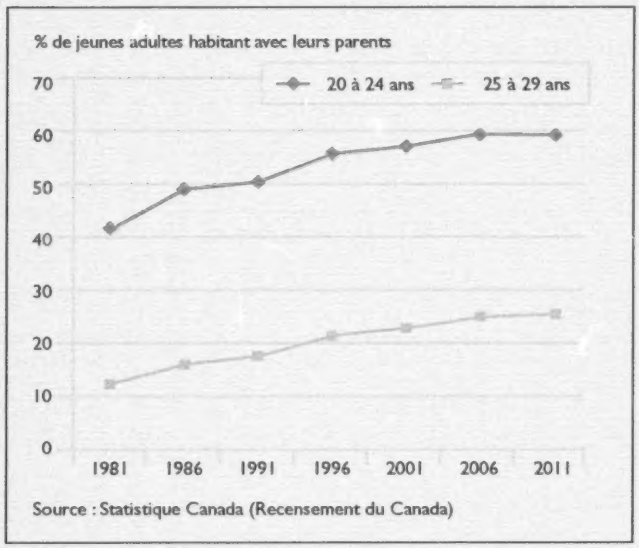


Figure 3 Personnes de 20 à 29 ans habitant avec leurs parents, Canada, 1981 à 2011

Il est difficile d'expliquer de façon concluante l'écart constaté récemment entre la production d'habitations et la formation de ménages

En ce qui a trait à la deuxième question, le volume de logements neufs construits entre 2001 et 2011 peut avoir excédé l'augmentation du nombre de ménages en raison de divers facteurs, dont les suivants :

- Les ménages peuvent posséder et occuper plus d'une habitation. Si des habitations destinées à être des résidences principales servent plutôt de résidences secondaires, de maisons de villégiature ou de chalets, d'autres doivent être construites pour répondre à la demande des ménages à la recherche d'une résidence principale.
- Les changements de mode d'occupation peuvent aussi donner lieu à une demande accrue de logements neufs, par exemple si de nombreux ménages locataires délaissent leur appartement pour accéder à la propriété[8].
- La migration de ménages à l'intérieur du Canada peut faire gonfler la demande de logements neufs en produisant un déplacement de la population de secteurs possédant suffisamment d'habitations vers d'autres aux prises avec une pénurie de logements[9].
- La construction résidentielle vise à remplacer les unités éliminées du parc de logements par suite de démolitions, d'incendies, d'abandons ou de conversions à d'autres fins.
- Il peut y avoir, à court terme, une surproduction de logements de la part des constructeurs, puisqu'on peut mettre un certain temps à constater l'évolution de la conjoncture du marché et à réorienter la production en conséquence.

[7] Ce résultat se fonde sur une décomposition de la croissance du nombre de ménages, selon les effets de trois composantes : l'accroissement démographique, le vieillissement de la population (maturation) et le taux de chef (ou la propension à former des ménages). L'effet de l'accroissement démographique a été établi en alignant la hausse de la population sur la croissance réelle enregistrée entre 2001 et 2011, et en maintenant à leurs niveaux de 2001 la répartition de la population par âge et les taux de chef. Pour déterminer l'effet du vieillissement de la population, on a fixé le total de la population et les taux de chef à leurs niveaux de 2001, puis aligné la répartition de la population par groupe d'âge sur la variation réelle observée entre 2001 et 2011. Enfin, pour déterminer l'effet du taux de chef, on a multiplié la population des groupes d'âge de 2001 par le taux de chef de 2011, puis comparé le nombre de ménages ainsi obtenu au nombre de ménages de 2001.

[8] À long terme, les effets de l'intensification de la demande de logements pour propriétaires-occupants sont annulés par une réduction équivalente du besoin d'unités locatives neuves.

[9] L'immigration internationale au Canada fait aussi grossir la demande de logements, mais elle fait également augmenter le nombre de ménages. Le déplacement des ménages d'une région à l'autre ne se traduit toutefois pas par une hausse des ménages, alors que la présente analyse vise surtout à expliquer pourquoi la production de logements dépasse parfois le taux de formation des ménages.

- Il est possible que la hausse du nombre de ménages ait été sous-estimée. Comme on l'a vu plus haut, les estimations de l'augmentation nette de la création de ménages peuvent être faussées en raison d'un sous-dénombrement lors du recensement (voir l'encadré intitulé Note sur les ménages et autres données). Puisque les estimations de couverture pour le Recensement de 2011 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du présent document, il est difficile d'évaluer l'effet des erreurs de mesure; qui plus est, ces études mettent l'accent sur la population non recensée plutôt que sur les ménages non recensés.

Le parc de logements se compose toujours des résidences principales, des habitations secondaires et des unités inoccupées. Les résidences principales représentent les habitations où vivent habituellement les ménages. De ce fait, le nombre de résidences principales correspond au nombre de ménages. Ainsi, il est possible que la taille du parc de logements varie indépendamment du nombre de ménages, si le volume d'unités vacantes ou le nombre de résidences secondaires, ou ces deux éléments, évoluent. Depuis quelques années, il semble y avoir davantage d'habitations vacantes et de résidences secondaires. Entre 2001 et 2011, le nombre d'habitations non occupées par des résidents habituels s'est accru d'environ 260 000 au Canada (figure 4), un chiffre qui correspond à peu près à la différence entre le nombre d'habitations achevées et le nombre de ménages créés durant cette période.

Le peu d'information dont on dispose sur les résidences secondaires cadre avec la tendance à la hausse du nombre d'habitations non occupées par des résidents habituels. En 2005, à peu près 1,1 million de ménages canadiens étaient propriétaires d'une résidence secondaire, d'un logement de villégiature ou d'un chalet, soit quelque 200 000 de plus qu'en 1999[10]. Environ les trois quarts de ces habitations étaient situées au Canada. C'est en grande partie aux baby-boomers, qui avaient à cette époque atteint l'âge où le revenu et la valeur nette des ménages culminent généralement, que l'on doit la hausse du nombre de propriétaires de résidences secondaires[11].

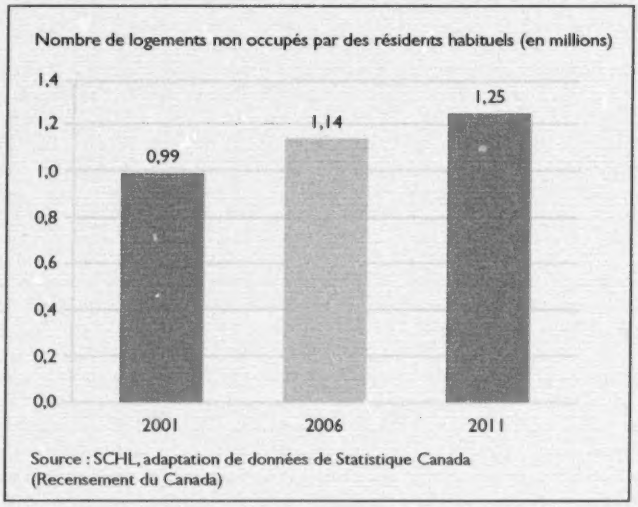


Figure 4 Parc de logements non occupés par des résidents habituels, Canada, 2001, 2006 et 2011

L'évolution des taux d'inoccupation concorde en outre avec la multiplication des habitations non occupées par des résidents habituels. Le taux d'inoccupation national des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements est passé de 1,7 % en 2001 à 2,5 % en 2011, ce qui représente une augmentation d'environ 14 000 unités locatives vacantes. Il se peut que leur nombre soit plus élevé, puisque les habitations du marché locatif secondaire n'ont pas été recensées, notamment les copropriétés et les maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, ainsi que les bâtiments ayant moins de trois logements, comme les habitations avec appartements accessoires. La montée des taux d'inoccupation cadrait avec le nombre élevé de ménages qui ont accédé à la propriété. Le taux de propriétaires-occupants au Canada est passé de 65,8 % en 2001 à 68,4 % en 2006 – c'est la plus forte augmentation depuis 1971 pour une période intercensitaire – et à 69,0 % en 2011.

En raison de la complexité et de la variabilité des mouvements démographiques au Canada, il est très difficile d'évaluer la façon dont les courants migratoires ont contribué à l'écart entre la production d'habitations

[10] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'observateur du logement au Canada 2007* (Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2007), pages 30 et 31. Les données sur le nombre estimatif de ménages canadiens propriétaires d'un logement secondaire (catégorie qui englobe notamment les habitations de villégiature et les chalets) entre 1999 et 2005 sont tirées de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF), réalisée à des intervalles irréguliers par Statistique Canada. La taille relativement petite de l'échantillon, particulièrement en 2005, limite l'exactitude des estimations. Au moment de la rédaction de la présente publication, des estimations plus récentes n'étaient pas disponibles.

[11] En 2005, les baby-boomers avaient entre 40 et 60 ans. Les ménages dont le soutien était âgé de 45 à 64 ans représentaient environ les trois quarts de la hausse du nombre des propriétaires de résidences secondaires.

et la formation de ménages. Le nombre de migrants interprovinciaux au pays a un peu reculé entre 2001 et 2011 par rapport aux dix années antérieures. Cela dit, ce n'est pas tant le volume de migration que le déplacement de la population vers des régions aux prises avec une pénurie de logements[12] qui entraîne une intensification de la construction. Pendant la deuxième moitié de la décennie, les courants migratoires ont quelque peu évolué. La migration nette s'est contractée en Ontario, mais intensifiée à Terre-Neuve-et-Labrador ainsi qu'en Saskatchewan, deux provinces qui enregistraient auparavant des soldes migratoires négatifs.

Au total, 53 000 habitations ont été éliminées du parc de logement entre 2002 et 2011, ce qui représente une légère hausse par rapport à la période de 1992 à 2001 (figure 5); toutefois, la différence cumulative ne se chiffrait qu'à environ 7 000 unités. Le nombre estimatif de pertes subies

Unités éliminées du parc de logements
= démolitions - conversions + suppressions
Les conversions représentent les logements créés par suite de la conversion de bâtiments non résidentiels à des fins résidentielles ou de l'ajout d'unités à des immeubles résidentiels existants.
Les suppressions sont la conversion de bâtiments résidentiels à des fins non résidentielles.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (données non diffusées)

Figure 5 Unités éliminées du parc de logements, Canada, 1992 à 2011

à cet égard entre 2002 et 2011 est cependant nettement insuffisant pour expliquer à lui seul l'écart de 225 000 entre le volume d'unités produites durant cette période et le nombre de ménages créés[13].

Tout bien considéré, c'est le nombre croissant de résidences secondaires et l'accroissement du taux d'inoccupation associé à la forte demande de logements pour propriétaires-occupants qui semblent expliquer en partie l'excédent de production. L'évolution des courants migratoires pourrait aussi avoir joué un rôle à cet égard. Comme on l'a vu précédemment, il y a en outre une nécessité de remplacer les habitations éliminées constamment du parc de logements, mais la production attribuable à ce facteur ne semble pas avoir été excessive par rapport aux années antérieures. En dernière analyse, toutefois, l'effet combiné des lacunes statistiques, des erreurs éventuelles de mesure et de la complexité des facteurs qui sous-tendent les changements apportés au parc de logements écarte toute possibilité de cerner de façon concluante la ou les causes de l'excédent de production de logements en regard de la création de ménages, pendant la période de 2001 à 2011.

Les changements démographiques à long terme contribuent à l'intensification de la production de logements collectifs

Depuis la fin des années 1990, les logements collectifs constituent une proportion croissante de la production d'unités neuves au Canada (figure 6). De fait, ils représentaient plus de la moitié des unités achevées entre 2008 et 2012. Le nombre d'habitations collectives construites durant cette période était le plus élevé qu'on ait observé depuis les années 1970, une décennie où beaucoup de membres de la génération du baby-boom ont atteint l'âge adulte et quitté la maison de leurs parents pour emménager dans un logement locatif.

[12] Le nombre total de migrants interprovinciaux s'est établi à 1,5 million pendant la période de 1991 à 1996, et à 1,4 million pendant chacune des périodes suivantes : 1996 à 2001, 2001 à 2006 et 2006 à 2011. Ces données sont établies à partir des totaux relevés depuis le troisième trimestre de la première année jusqu'au deuxième trimestre de la dernière année de la période concernée.

[13] Compte tenu de la difficulté que comporte la réalisation d'un dénombrement complet, il est possible que les estimations sous-évaluent le nombre réel de pertes, c'est-à-dire que les données sur les démolitions, les conversions et les suppressions d'unités (lorsqu'un bâtiment résidentiel est converti à un usage non résidentiel) ne font pas état de l'intégralité de l'activité.

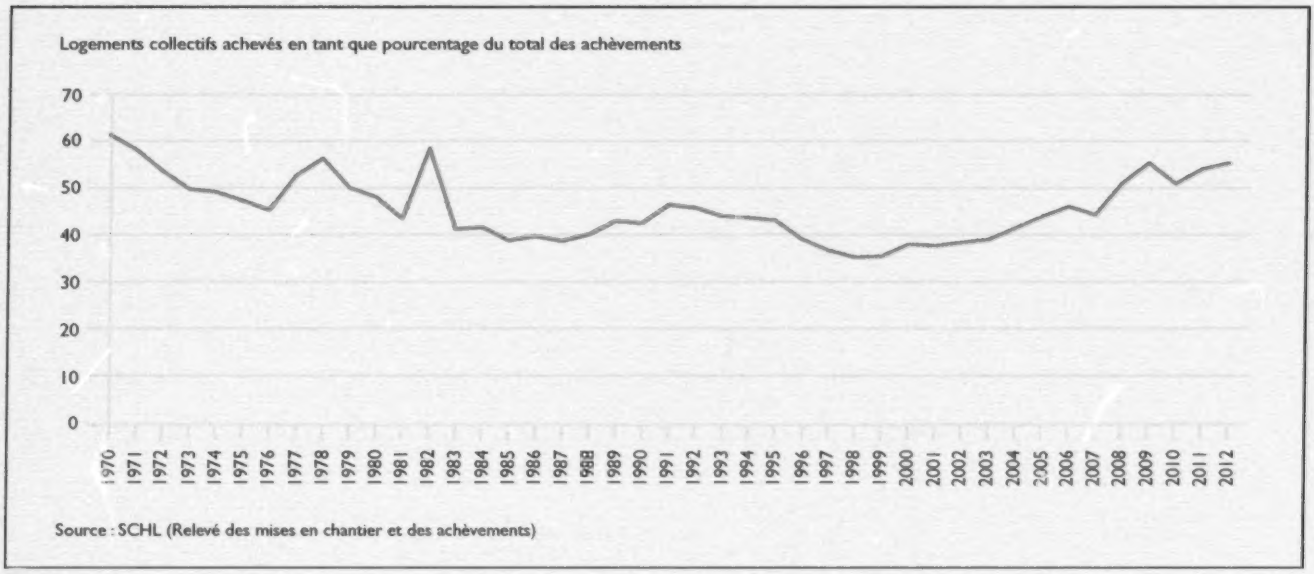


Figure 6 Proportion de logements collectifs parmi l'ensemble des logements achevés, Canada, 1970 à 2011

Des facteurs démographiques expliquent en partie l'intensification récente de la construction de collectifs. La population canadienne se concentre de plus en plus dans les régions métropolitaines de recensement, où les terrains sont généralement chers et les logements collectifs, relativement nombreux[14]. L'expansion des RMR a été accentuée par un niveau élevé d'immigration[15], les ménages de nouveaux arrivants commençant généralement par emménager dans un logement locatif situé habituellement dans un immeuble collectif[16].

L'accroissement de la construction de logements collectifs ces dernières années tient en outre à la diminution de la taille des ménages (figure 1), associée à des facteurs sociaux – entre autres, au taux de fécondité inférieur au taux de reproduction et à la réduction de la taille des familles – ainsi qu'au vieillissement de la population[17]. En 1971, la moitié des ménages étaient des couples avec enfants. Or, leur proportion est tombée à 29 % en 2011 (figure 7). Parmi toutes les catégories de ménages, ce sont les couples avec enfants qui ont eu le plus faible taux de croissance, par suite du

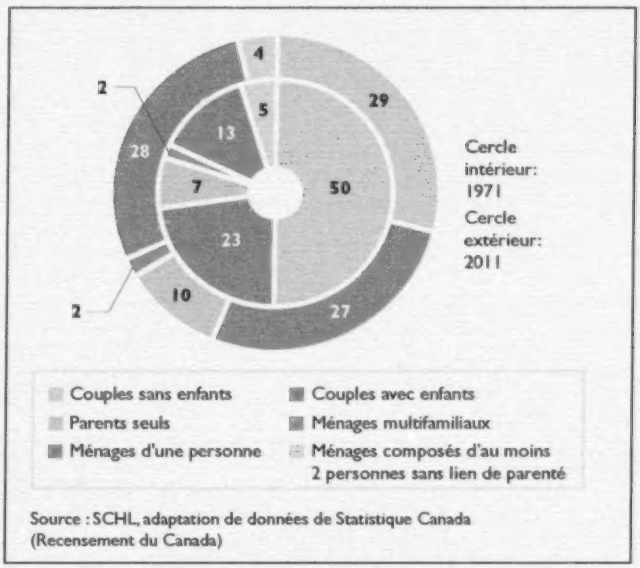


Figure 7 Répartition des ménages au Canada selon le type, 1971 et 2011 (%)

[14] En 2011, 69 % des Canadiens vivaient dans des RMR. De 2006 à 2011, la population globale des RMR a grossi de 7,4 %, et celle du reste du Canada, de 2,7 %. Durant la période de 2001 à 2006, les chiffres correspondants étaient de 6,9 et de 2,2 %.

[15] De 2000 à 2009, le Canada a accueilli plus d'immigrants que durant toute décennie du XX[e] siècle. En 2011, 92 % des immigrants internationaux se sont établis dans une RMR.

[16] En 2006, près des deux tiers (65 %) des ménages soutenus par des immigrants récents étaient locataires. La quasi-totalité (96 %) de ces logements locatifs se situaient dans des immeubles collectifs.

[17] Dans les pays industrialisés, le taux de fécondité de reproduction est d'environ 2,1 naissances par femme, ce qui représente le nombre de naissances nécessaire pour le remplacement de chaque génération. Depuis de nombreuses années, le taux de fécondité total au Canada (1,6 en 2010) est bien inférieur à ce taux.

vieillissement des baby-boomers, lesquels ont atteint, puis dépassé, l'âge de procréer durant cette période. En revanche, le vieillissement de la population a contribué à la croissance du nombre de couples dont les enfants ont quitté la maison et de ménages d'une seule personne, catégorie qui comprend les personnes divorcées, séparées ou veuves.

Bien que les changements démographiques observés depuis plusieurs décennies – urbanisation et diversité croissante des ménages – puissent indiquer un accroissement de la demande de logements collectifs, les maisons individuelles demeurent, pour les Canadiens, le premier choix en matière d'habitation. Malgré la hausse récente de la production de logements collectifs, 55,0 % des ménages canadiens habitaient dans des maisons individuelles en 2011, contre 57,4 % en 2001 (tableau 2).

Les maisons individuelles demeurent populaires

En 2011, la plupart des Canadiens dans toutes les tranches d'âge, à l'exception des personnes de 85 ans et plus, habitaient dans des maisons individuelles (figure 8). Bien que les jeunes adultes éprouvent souvent de la difficulté à s'offrir ce type d'habitation, bon nombre y parviennent en vivant avec leurs parents (figure 3). Par ailleurs, la forte proportion d'aînés qui habitent dans une maison individuelle illustre le degré d'attachement que ceux-ci témoignent envers leur habitation et leur quartier.

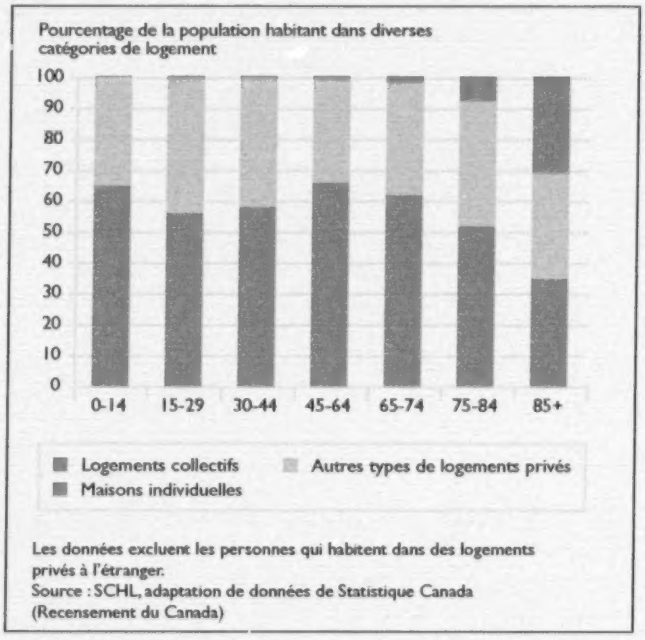
Certains ménages de personnes âgées déménagent, certes, mais les aînés sont généralement peu empressés à quitter la maison familiale. Par comparaison aux jeunes, ils déménagent bien moins souvent. Ainsi, en 2011, 18 % des aînés ont indiqué avoir changé de résidence au cours des cinq dernières années, comparativement à près des trois quarts (72 %) des personnes âgées de 25 à 29 ans[18]. Lorsque les gens vieillissent, les problèmes de santé constituent le motif le plus courant pour déménager, tout comme le désir d'acquérir un logement plus petit, comme une copropriété exigeant peu d'entretien[19].

Tableau 2 Répartition des ménages selon le type de logement, Canada, 1966 à 2011

	Nombre total de ménages[1]	Maisons individuelles	Autres catégories de logement	% de ménages résidant dans des maisons individuelles
1966	5 180 473	3 234 123	1 946 350	62,4
1971	6 034 505	3 591 770	2 442 735	59,5
1976	7 166 095	3 991 545	3 174 550	55,7
1981	8 281 535	4 735 700	3 545 835	57,2
1986	8 991 670	5 171 800	3 819 870	57,5
1991	10 018 265	5 702 915	4 315 350	56,9
1996	10 820 050	6 120 380	4 699 670	56,6
2001	11 562 975	6 635 065	4 927 910	57,4
2006	12 437 470	6 879 965	5 557 505	55,3
2011	13 320 610	7 329 150	5 991 460	55,0

[1] Le total de ménages pour 2001, 2006 et 2011 diffère quelque peu des données sur les habitations occupées par des résidents habituels.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)



Les données excluent les personnes qui habitent dans des logements privés à l'étranger.
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Figure 8 Répartition des logements selon le type et le groupe d'âge Canada, 2011

[18] L'Enquête nationale auprès des ménages a recueilli de l'information sur la mobilité des personnes vivant dans des logements privés. Les estimations sur la mobilité n'englobent pas les personnes ayant quitté un logement privé pour vivre dans un logement collectif institutionnel, comme un centre de soins de santé ou un autre type d'établissement.

[19] Pour obtenir de plus amples renseignements sur le taux de mobilité par tranche d'âge et les motifs de déménagement, veuillez consulter *Le Point en recherche* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement : *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 : Numéro 10 – Vieillissement, mobilité résidentielle et choix de logement*, série socio-économique 06-001 (Ottawa, SCHL, 2006). Pour en savoir davantage sur la croissance du marché des copropriétés et les tendances connexes concernant la mobilité, veuillez consulter le chapitre sur les copropriétés de *L'Observateur du logement au Canada 2013* (Ottawa, SCHL, 2013).

Même si une minorité (35 %) de gens âgés de 85 ans et plus vivaient dans une maison individuelle en 2011 au Canada, cette catégorie d'habitation demeurait, chez ce groupe d'âge, la plus courante parmi les logements privés. En effet, plus de gens de ce groupe vivaient dans ce type d'habitation que dans toutes les autres catégories de logements privés réunies[20]. Près du tiers (31 %) des personnes dans cette tranche d'âge vivaient dans un logement collectif institutionnel, notamment dans un centre de soins de santé ou dans une résidence pour personnes âgées (figure 8). Les tendances en matière de mode d'occupation donnent à penser que le changement de logement privé à logement collectif institutionnel a habituellement lieu à partir de 75 ans ou plus, et très probablement à compter de 85 ans ou plus.

Puisque les plus vieux des baby-boomers ont maintenant 65 ans, les conditions démographiques contribuant à l'accroissement de la demande de logements collectifs vont s'intensifier petit à petit. Compte tenu du taux de mobilité relativement faible des générations précédentes d'aînés, le renouvellement du parc de logements s'effectuera sans doute progressivement, avec le vieillissement des baby-boomers. La croissance de la population d'aînés se traduira par une hausse considérable de la demande de places dans les centres de soins de santé et d'autres types de logements collectifs institutionnels, particulièrement lorsque les baby-boomers auront 75 ans et plus. La demande de services à domicile afin d'aider les aînés à demeurer dans leur logement prendra également de l'ampleur.

La croissance des ménages varie grandement dans les RMR

Les conditions démographiques diffèrent sensiblement d'une région à une autre du pays. Les endroits présentant une forte croissance démographique affichent habituellement un rythme élevé de création de ménages (figure 9), ce qui stimule la demande de logements neufs et le développement de services publics, notamment la construction d'écoles, d'installations sanitaires, d'infrastructures de transport et de réseaux de transport en commun[21]. Dans d'autres régions, souvent des zones rurales, de petites municipalités et même

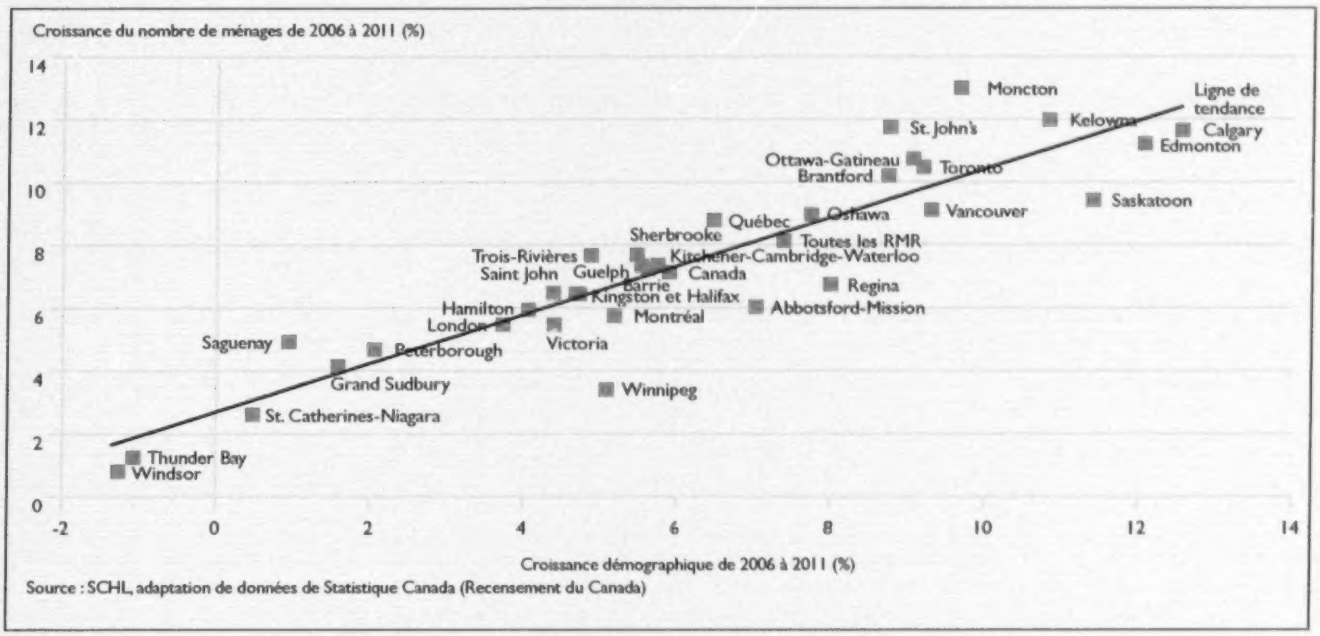


Figure 9 Croissance de la population et du nombre de ménages, Canada et régions métropolitaines de recensement, 2006 à 2011

[20] Ces aînés n'étaient pas nécessairement tous propriétaires de l'habitation individuelle dans laquelle ils vivaient, certains habitant peut-être dans une maison appartenant à l'un de leurs enfants.

[21] En fait, c'est la croissance de la population adulte qui stimule la formation de ménages. Aux fins de l'analyse présentée, on a toutefois utilisé la population totale. Pour les quatre derniers recensements, Statistique Canada a produit des estimations sur la population totale (mais pas sur la population adulte) et sur les ménages dans les RMR, qui étaient rajustées en fonction de la modification des limites des RMR. Pour être exacte au fil du temps, la croissance de la population et des ménages doit être mesurée de manière à tenir compte du changement des limites géographiques des RMR.

certaines RMR, où la croissance démographique stagne ou est négative, la création de ménages est moins importante, d'où une demande de logements neufs plus faible.

De son côté, la croissance démographique est liée à la conjoncture du marché du travail. Plus la création d'emplois est élevée (figure 10) et plus le taux de chômage est faible, plus les gains démographiques ont tendance à être importants[22]. Les marchés du travail dynamiques attirent en effet des migrants en raison de leurs offres ou perspectives d'emploi. Un poste stable et de bonnes possibilités d'emploi donnent aux personnes et aux familles qui souhaitent créer un ménage les moyens financiers et la confiance nécessaires pour vivre de façon autonome. À l'inverse, les gens au chômage ou qui occupent un emploi précaire peuvent décider de cohabiter pour réaliser des économies. Les jeunes, par exemple, peuvent choisir de demeurer dans le logement de leurs parents (figure 3).

Entre 2006 et 2011, le nombre de ménages a progressé plus rapidement dans les RMR (8,1 %) que dans les centres de taille moyenne (6,4 %) et les petites villes ou les régions rurales (4,0 %), à l'image des écarts observés dans les taux de croissance démographique[23]. La population des RMR s'est en effet accrue de 7,4 % durant cette période, celle des centres de taille moyenne, de 4,2 %, et celle des petites villes et des régions rurales, de 1,7 %.

Parmi les RMR du Canada, c'est Moncton qui a enregistré le plus fort taux de croissance des ménages entre 2006 et 2011 (tableau 3). À l'est de l'Ontario, St. John's et Québec étaient les seules autres RMR à connaître une croissance supérieure à la moyenne des RMR. Dans ces trois centres, l'expansion démographique s'est intensifiée par rapport aux cinq années précédentes.

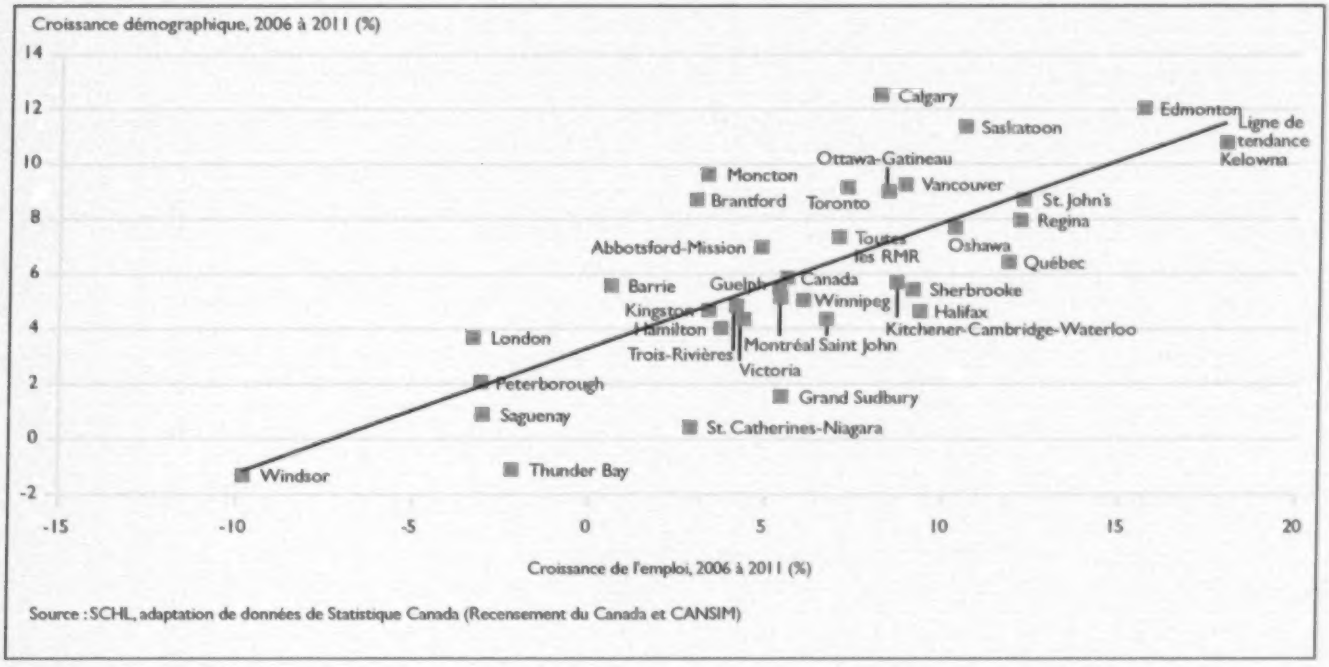


Figure 10 Croissance de l'emploi et de la population, Canada et régions métropolitaines de recensement, 2006 à 2011

[22] Pour diverses raisons, la croissance démographique a un lien plus étroit avec la formation de ménages qu'avec la création d'emplois. Si le taux de chômage est élevé, par exemple, la création d'emplois ne se traduira pas nécessairement par des gains démographiques parce que les personnes au chômage à l'échelle locale possèdent peut-être les compétences recherchées pour pouvoir occuper les postes vacants. En outre, les postes à temps partiel ou temporaires et ceux nécessitant peu de compétences pourront peut-être être occupés par des candidats locaux, contrairement aux emplois nécessitant des compétences peu courantes. Les migrants peuvent aussi être attirés par les villes pour des motifs autres que les perspectives d'emploi; c'est notamment le cas des destinations particulièrement attrayantes pour les retraités. Pour les immigrants, la présence de membres de la famille ou d'amis peut avoir une influence considérable sur le choix d'une destination au Canada. Statistique Canada, *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, le progrès et les perspectives*, produit nº 89-611-XIF au catalogue, pages 15 à 18 (Ottawa : Statistique Canada, 2003).

[23] Les centres de taille moyenne correspondent aux agglomérations de recensement (AR). Ce sont des centres qui ne font pas partie d'une RMR et ont un noyau urbain comptant au moins 10 000 habitants. Les petites villes et les régions rurales sont des collectivités qui ne font pas partie d'une RMR ni d'une AR.

Tableau 3 Croissance de la population et du nombre de ménages, Canada et RMR, 1996 à 2011

	Croissance de la population			Croissance du nombre de ménages			Classement selon l'augmentation du nombre de ménages (RMR)		
	1996-2001	2001-2006	2006-2011	1996-2001	2001-2006	2006-2011	1996-2001	2001-2006	2006-2011
Canada	**4,0**	**5,4**	**5,9**	**6,9**	**7,5**	**7,1**			
Toutes les RMR confondues	**6,3**	**6,9**	**7,4**	**12,1**	**8,5**	**8,1**			
Moncton	3,7	6,5	9,7	9,8	9,4	13,0	9	10	1
Kelowna	8,2	9,8	10,8	11,6	11,8	12,0	4	5	2
St. John's	-0,7	4,7	8,8	7,5	9,0	11,7	16	12	3
Calgary	15,8	13,4	12,6	16,7	16,6	11,6	2	2	4
Edmonton	8,7	10,4	12,1	11,4	13,7	11,2	5	4	5
Ottawa-Gatineau	6,5	5,9	9,1	9,1	7,6	10,7	13	14	6
Toronto	9,8	9,2	9,2	9,8	10,2	10,5	7	8	7
Brantford	2,0	5,5	8,7	5,0	6,6	10,2	24	23	8
Saskatoon	3,1	3,5	11,4	5,2	7,1	9,4	22	19	9
Vancouver	8,5	6,5	9,3	9,5	7,7	9,1	10	13	10
Oshawa	10,2	11,6	7,7	11,2	14,2	9,0	6	3	11
Québec	1,6	4,2	6,5	6,9	6,8	8,8	18	22	12
Sherbrooke	2,8	6,3	5,5	7,6	9,2	7,7	15	11	13
Trois-Rivières	-1,7	2,9	4,9	3,3	7,2	7,7	28	17	14
Kitchener-Cambridge-Waterloo	8,2	8,9	5,7	9,1	10,3	7,4	12	7	15
Guelph	10,7	8,2	5,5	12,6	10,3	7,3	3	6	16
Barrie	25,1	19,2	5,6	24,7	21,9	7,2	1	1	17
Regina	-0,4	1,1	8,0	2,6	4,8	6,7	30	27	18
Saint John	-2,4	-0,2	4,4	2,6	1,8	6,5	31	33	19
Halifax	4,7	3,8	4,7	9,8	7,4	6,5	8	15	20
Kingston	1,6	3,8	4,7	5,3	6,2	6,4	21	24	21
Abbotsford-Mission	8,0	7,9	7,0	9,4	9,7	6,0	11	9	22
Hamilton	6,1	4,6	4,1	7,4	5,3	5,9	17	26	23
Montréal	3,0	5,3	5,2	5,7	6,9	5,7	20	20	24
London	3,8	5,1	3,7	6,6	6,2	5,5	19	25	25
Victoria	2,5	5,8	4,4	4,8	7,2	5,5	25	18	26
Saguenay	-3,4	-2,1	1,0	3,8	3,4	4,9	27	31	27
Peterborough	2,1	5,1	2,1	5,1	7,4	4,7	23	16	28
Grand Sudbury	-6,0	1,7	1,6	-1,0	3,1	4,1	33	32	29
Winnipeg	0,6	2,7	5,1	3,1	3,7	3,4	29	29	30
St. Catherines-Niagara	1,2	3,5	0,5	4,4	3,7	2,6	26	30	31
Thunder Bay	-3,7	0,8	-1,1	0,7	3,8	1,2	32	28	32
Windsor	7,3	5,0	-1,3	8,5	6,9	0,8	14	21	33

Les RMR sont classées selon le taux de croissance du nombre de ménages de 2006 à 2011.
La croissance des ménages observée entre 2001 et 2011 a été déterminée en fonction du nombre d'habitations occupées par des résidents habituels.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Un certain nombre de RMR où, de 2006 à 2011, il s'est créé un nombre net de ménages supérieur à la moyenne s'étaient aussi distinguées à ce chapitre pendant les années antérieures. À titre d'exemple, Calgary, Edmonton et Kelowna étaient parmi les cinq RMR ayant enregistré les plus forts taux de croissance des ménages de 1996 à 2001 (annexe, tableau 1), de 2001 à 2006 (annexe, tableau 2) et de 2006 à 2011. Au cours de ces années, les trois centres ont toujours affiché de fortes croissances de la population et de l'emploi.

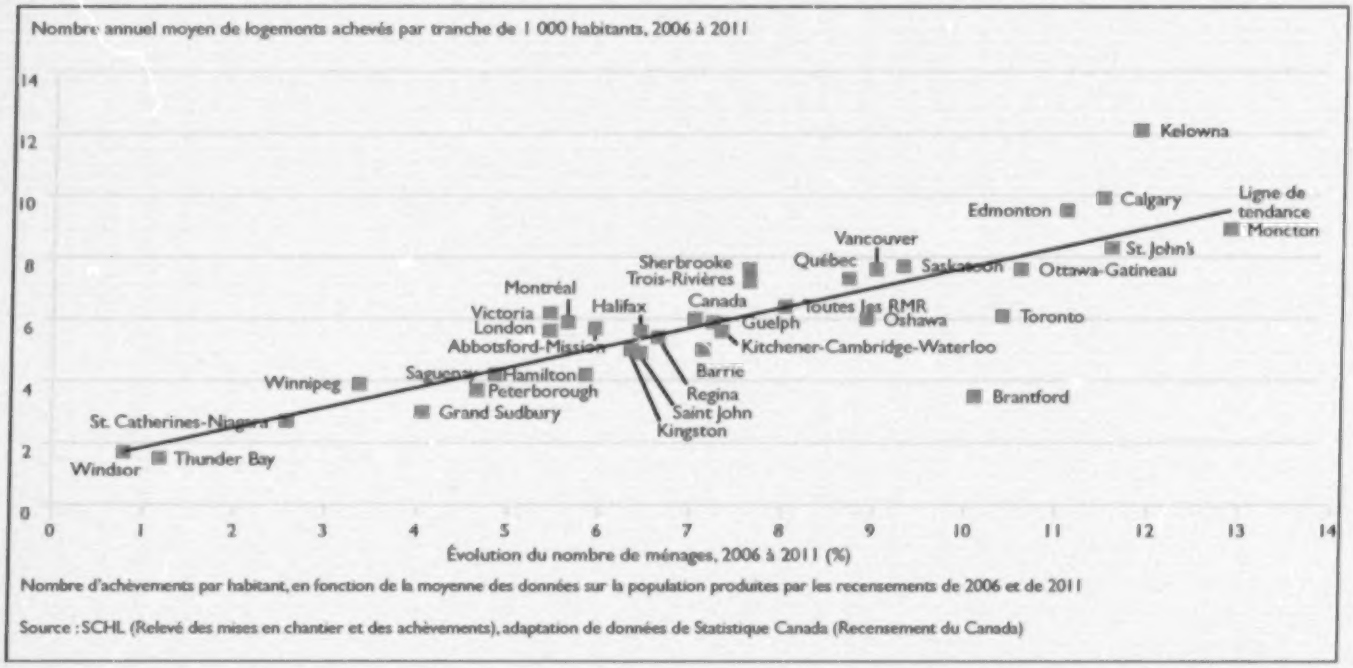
D'autres RMR ont connu une croissance des ménages plus forte durant la période de 2006 à 2011 que durant les années antérieures. Regina et Saskatoon ont amélioré leur classement à cet égard, tout comme St. John's. L'augmentation de la formation de ménages dans ces centres tenait à l'accélération de la croissance démographique et à une création d'emplois supérieure à la moyenne.

En revanche, la progression du nombre de ménages à Barrie, la plus forte parmi les RMR de 1996 à 2001 et de 2001 à 2006, a nettement fléchi sous l'effet du ralentissement de la croissance de la population et de l'emploi. Les faibles gains démographiques expliquent aussi la diminution de la formation de ménages de 2006 à 2011 à Oshawa, une RMR qui se classait auparavant parmi les cinq premières.

En Ontario, la plupart des RMR ont enregistré de 2006 à 2011 des taux d'augmentation du nombre de ménages inférieurs à la moyenne. Durant cette période, la croissance démographique dans la province a faibli et est tombée sous la moyenne nationale pour la première fois depuis la fin des années 1970, et le taux de chômage y a dépassé le niveau national. Quatre des cinq RMR du Canada présentant les plus faibles hausses du nombre de ménages durant cette période étaient situées en Ontario (Windsor, Thunder Bay, St. Catherines-Niagara et le Grand Sudbury).

C'est dans les RMR affichant la plus forte croissance de la formation de ménages que le nombre de logements construits par habitant est le plus élevé

Bien qu'une proportion des logements produits vise à remplacer les unités éliminées du parc de logements et à servir de résidences secondaires, c'est la formation de ménages qui influe généralement le plus sur la demande d'habitations neuves. Puisque le parc de logements doit s'agrandir pour tenir compte de l'augmentation du nombre de ménages, le rythme de la construction résidentielle est relativement élevé dans les RMR qui présentent une forte création de ménages (figure 11).



Nombre d'achèvements par habitant, en fonction de la moyenne des données sur la population produites par les recensements de 2006 et de 2011

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Figure 11 Croissance du nombre ménages et logements achevés, Canada et régions métropolitaines de recensement, 2006 à 2011

De 2006 à 2011, les cinq RMR qui se classaient à la tête des régions ayant affiché les plus forts taux de croissance des ménages avaient aussi les volumes les plus élevés de logements achevés par habitant. Kelowna, deuxième au classement pour le taux de croissance des ménages pendant cette période, avait le plus grand nombre d'achèvements par habitant (12,1 par tranche de mille habitants); elle était suivie de Calgary, d'Edmonton, de Moncton et de St. John's (tableau 4).

Par comparaison, les RMR où la création de ménages était très faible enregistraient un nombre beaucoup plus bas

Tableau 4 Croissance des ménages et logements achevés au Canada et dans les RMR, 2006 à 2011

	Nombre de ménages[1] 2006	Nombre de ménages[1] 2011	Croissance du nombre de ménages (%)	Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages	Nombre annuel moyen de logements achevés[2]	Nombre de logements achevés par tranche de 1 000 habitants[3]
Canada	**12 435 520**	**13 320 614**	**7,1**	**177 019**	**196 458**	**6,0**
Toutes les RMR confondues	**8 410 697**	**9 094 381**	**8,1**	**136 737**	**143 305**	**6,4**
Moncton	51 593	58 294	13,0	1 340	1 175	8,9
Kelowna	66 925	74 942	12,0	1 603	2 070	12,1
St. John's	70 663	78 960	11,7	1 659	1 568	8,3
Calgary	415 592	464 001	11,6	9 682	11 396	9,9
Edmonton	405 311	450 786	11,2	9 095	10 468	9,5
Ottawa-Gatineau	450 333	498 636	10,7	9 661	9 040	7,6
Toronto	1 801 071	1 989 705	10,5	37 727	32 606	6,1
Brantford	47 847	52 726	10,2	976	452	3,5
Saskatoon	95 257	104 237	9,4	1 796	1 899	7,7
Vancouver	817 033	891 336	9,1	14 861	16 911	7,6
Oshawa	119 028	129 698	9,0	2 134	2 054	6,0
Québec	318 001	345 892	8,8	5 578	5 447	7,3
Sherbrooke	84 605	91 099	7,7	1 299	1 504	7,6
Trois-Rivières	65 153	70 138	7,7	997	1 075	7,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	169 063	181 493	7,4	2 468	2 589	5,6
Guelph	51 116	54 868	7,3	750	808	5,9
Barrie	63 877	68 495	7,2	924	907	5,0
Regina	80 323	85 731	6,7	1 082	1 104	5,4
Saint John	49 107	52 281	6,5	635	618	4,9
Halifax	155 138	165 153	6,5	2 003	2 121	5,6
Kingston	61 987	65 965	6,4	797	777	5,0
Abbotsford-Mission	55 948	59 317	6,0	674	937	5,7
Hamilton	266 377	282 186	5,9	3 162	2 943	4,2
Montréal	1 525 625	1 613 260	5,7	17 527	21 976	5,9
London	184 946	195 056	5,5	2 022	2 634	5,7
Victoria	145 388	153 328	5,5	1 588	2 055	6,1
Saguenay	66 251	69 507	4,9	651	661	4,2
Peterborough	46 667	48 848	4,7	436	440	3,7
Grand Sudbury	65 076	67 767	4,1	538	485	3,0
Winnipeg	281 745	291 316	3,4	1 914	2 795	3,9
St. Catherines-Niagara	156 386	160 455	2,6	814	1 054	2,7
Thunder Bay	51 426	52 062	1,2	127	188	1,5
Windsor	125 848	126 843	0,8	199	549	1,7

[1] Habitations occupées par des résidents habituels.
[2] Nombre annuel moyen de logements achevés du troisième trimestre de 2006 au deuxième trimestre de 2011.
[3] Les calculs se fondent sur la moyenne des données des recensements de la population de 2006 et de 2011.
Les RMR sont classées selon le taux de croissance du nombre de ménages.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

d'achèvements de logements par habitant. Parmi toutes les RMR, celles de Thunder Bay et de Windsor, où la population diminue, avaient le plus petit nombre d'habitations construites par habitant (1,5 et 1,7 achèvement, respectivement, par tranche de mille habitants). Les six RMR qui se classaient aux derniers rangs en ce qui a trait à la production de logements par habitant sont situées en Ontario. De pair avec la faiblesse des gains démographiques et celle de la création de ménages dans une bonne partie de la province, le nombre de logements construits par habitant dans les centres ontariens était généralement plus bas de 2006 à 2011 que durant les cinq années précédentes (annexe, tableaux 1 et 2, respectivement, pour les données sur la croissance du nombre de ménages et la production de logements pour les périodes de 1996 à 2001 et de 2001 à 2006).

Depuis 1991, un certain nombre de RMR ont enregistré des périodes de décroissance de leur population, lesquelles se sont traduites par une création de ménages généralement peu élevée, voire négative (tableau 3). Sans création de ménages, la demande de logements neufs a tendance à être faible. Il est certes nécessaire de remplacer les unités éliminées du parc de logements et de satisfaire à la demande des locataires souhaitant accéder à la propriété et des ménages recherchant une résidence secondaire ou une habitation personnalisée. Dans l'ensemble, toutefois, une bonne partie de la construction résidentielle vise à maintenir ou à adapter le parc de logements vieillissant.

Résumé

L'expansion du parc de logements dépend ultimement des gains démographiques. Les constructeurs d'habitations alignent leurs activités sur la croissance du nombre de ménages qu'entraîne généralement une augmentation de la population adulte. Depuis des décennies, la construction résidentielle au Canada fluctue de pair avec l'évolution du taux de progression des ménages.

De 2001 à 2011, le nombre annuel de ménages créés au Canada a dépassé celui des dix années précédentes, en conséquence, surtout, de l'accélération de la croissance démographique. Cette création accrue de ménages s'est accompagnée d'une surproduction de logements. En effet, le volume d'habitations produites au cours de la décennie a dépassé de beaucoup (225 000) la hausse du nombre de ménages. Même s'il est difficile de déterminer avec certitude les causes du surplus de production, deux facteurs semblent y avoir contribué : le nombre croissant de résidences secondaires et la hausse des taux d'inoccupation par suite de la vive demande de logements pour propriétaires-occupants.

Depuis la fin des années 1990, les logements collectifs représentent une proportion croissante des habitations neuves au Canada, conséquence de l'urbanisation et de la diminution de la taille des ménages. Ce dernier facteur persiste depuis plusieurs décennies à cause, notamment, du vieillissement de la population. Avec le passage des années et par suite de décès, les familles avec enfants sont en effet remplacées par des ménages dont les enfants ont quitté la maison et des ménages d'une seule personne. Puisque les plus vieux des baby-boomers ont maintenant 65 ans, les facteurs démographiques contribuant à la croissance de la demande de logements collectifs vont vraisemblablement s'accentuer, tout comme la demande de places dans les centres de soins de santé et dans d'autres catégories de logements collectifs institutionnels. Cela dit, les habitations individuelles demeurent le premier choix des Canadiens en matière de logement, et ce, chez toutes les catégories d'âge. Par ailleurs, les taux de mobilité donnent à penser que le renouvellement du parc de logements s'effectuera progressivement, à mesure que vieilliront les membres de la génération du baby-boom.

Les conditions démographiques diffèrent sensiblement d'une région du pays à une autre. Les endroits présentant une forte croissance démographique affichent habituellement un rythme élevé de création de ménages. De plus, les gains démographiques vont souvent de pair avec un marché du travail vigoureux. Parmi les RMR, c'est celle de Moncton qui a enregistré le plus fort taux de croissance des ménages de 2006 à 2011; elle était suivie de Kelowna, St. John's, Calgary et Edmonton.

Le rythme de la construction résidentielle tend à être relativement élevé dans les RMR qui présentent une forte création de ménages. De fait, de 2006 à 2011, les cinq RMR qui se classaient à la tête des régions ayant affiché les plus forts taux de croissance des ménages – c'est-à-dire Kelowna, Calgary, Edmonton, Moncton et St. John's – avaient aussi les volumes les plus élevés de logements achevés par habitant.

Par comparaison, les RMR où la création de ménages était très faible ont enregistré un nombre beaucoup plus bas d'achèvements de logements par habitant. Parmi toutes les RMR, celles de Thunder Bay et de Windsor, où la population diminue, avaient le plus faible nombre d'habitations construites par habitant. Les six RMR qui se classaient aux derniers rangs en ce qui a trait à la production de logements par habitant sont situées en Ontario.

Annexe, tableau 1 Croissance des ménages et logements achevés, Canada et RMR, 1996 à 2001

	Nombre de ménages 1996	Nombre de ménages 2001	Croissance du nombre de ménages (%)	Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages	Nombre annuel moyen de logements achevés[1]	Nombre de logements achevés par tranche de 1 000 habitants[2]
Canada	**10 820 050**	**11 562 975**	**6,9**	**148 585**	**139 904**	**4,8**
Toutes les RMR confondues	**6 873 875**	**7 703 625**	**12,1**	**165 950**	**102 379**	**5,3**
Barrie[3]	42 021	52 400	24,7	2 076	1 990	14,9
Calgary	305 305	356 370	16,7	10 213	10 281	11,6
Guelph[3]	39 267	44 215	12,6	990	1 008	9,0
Kelowna[3]	53 651	59 875	11,6	1 245	1 133	8,0
Edmonton	320 065	356 515	11,4	7 290	5 435	6,0
Oshawa	93 710	104 205	11,2	2 099	2 088	7,4
Toronto	1 488 370	1 634 755	9,8	29 277	27 018	6,0
Halifax	131 520	144 435	9,8	2 583	2 077	5,9
Moncton[3]	42 641	46 820	9,8	836	696	6,0
Vancouver	692 960	758 715	9,5	13 151	12 378	6,5
Abbotsford-Mission	46 640	51 025	9,4	877	668	4,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	140 460	153 275	9,1	2 563	2 541	6,4
Ottawa-Gatineau	381 225	415 940	9,1	6 943	5 214	5,1
Windsor	108 475	117 710	8,5	1 847	2 173	7,3
Sherbrooke	61 595	66 285	7,6	938	655	4,3
St. John's	60 295	64 830	7,5	907	865	5,0
Hamilton	235 605	253 080	7,4	3 495	3 465	5,4
Québec	275 935	295 105	6,9	3 834	2 128	3,1
London	162 390	173 125	6,6	2 147	1 727	4,1
Montréal	1 341 275	1 417 360	5,7	15 217	10 472	3,1
Kingston	55 390	58 335	5,3	589	565	3,9
Saskatoon	84 535	88 940	5,2	881	1 139	5,1
Peterborough[3]	38 658	40 630	5,1	394	336	3,3
Brantford[3]	32 238	33 850	5,0	322	330	3,9
Victoria	129 350	135 600	4,8	1 250	1 089	3,5
St. Catherines-Niagara	144 505	150 870	4,4	1 273	1 277	3,4
Saguenay	59 940	62 195	3,8	451	391	2,5
Trois-Rivières	57 665	59 580	3,3	383	470	3,4
Winnipeg	261 915	269 915	3,1	1 614	1 470	2,2
Regina	74 695	76 650	2,6	391	543	2,8
Saint John	47 050	48 260	2,6	242	292	2,4
Thunder Bay	49 225	49 545	0,7	64	238	1,9
Grand Sudbury	63 780	63 145	-1,0	-127	226	1,4

[1] Nombre annuel moyen de logements achevés du troisième trimestre de 2001 au deuxième trimestre de 2006.
[2] Les calculs se fondent sur la moyenne des données des recensements de la population de 1996 et de 2001.
[3] Dans le cas de ces six collectivités, devenues RMR en 2001, le nombre de ménages recensés en 1996 à l'intérieur des limites de 2001 n'est pas disponible. Le nombre de ménages en 1996 représente donc une estimation fondée sur le taux de croissance fourni par Statistique Canada pour la période de 1996 à 2001. L'estimation de la croissance annuelle moyenne du nombre de ménages repose sur les chiffres de 2001 et le total estimatif de 1996.

Les RMR sont classées selon le taux de croissance du nombre de ménages.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Annexe, tableau 2 Croissance des ménages et logements achevés, Canada et RMR, 2001 à 2006

	Nombre de ménages[1] 2001	Nombre de ménages[1] 2006	Croissance du nombre de ménages (%)	Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages	Nombre annuel moyen de logements achevés[2]	Nombre de logements achevés par tranche de 1 000 habitants[3]
Canada	**11 562 976**	**12 435 520**	**7,5**	**174 509**	**199 979**	**6,5**
Toutes les RMR confondues	**7 742 124**	**8 400 536**	**8,5**	**131 682**	**151 314**	**7,3**
Barrie	52 404	63 877	21,9	2 295	2 292	14,1
Calgary	356 407	415 592	16,6	11 837	12 772	12,6
Oshawa	104 203	119 028	14,2	2 965	3 122	10,0
Edmonton	356 517	405 311	13,7	9 759	10 715	10,9
Kelowna	59 877	66 925	11,8	1 410	1 643	10,6
Guelph	44 219	48 775	10,3	911	1 108	9,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	153 277	169 063	10,3	3 157	3 816	8,8
Toronto	1 634 755	1 801 071	10,2	33 263	40 633	8,3
Abbotsford-Mission	51 022	55 948	9,7	985	853	5,6
Moncton	47 180	51 593	9,4	883	1 293	10,5
Sherbrooke	75 800	82 747	9,2	1 389	1 009	5,6
St. John's	64 831	70 663	9,0	1 166	1 435	8,1
Vancouver	758 713	817 033	7,7	11 664	13 950	6,8
Ottawa-Gatineau	417 385	449 031	7,6	6 329	8 854	8,1
Halifax	144 435	155 138	7,4	2 141	2 638	7,2
Peterborough	43 471	46 667	7,4	639	440	3,9
Trois-Rivières	59 580	63 893	7,2	863	713	5,1
Victoria	135 601	145 388	7,2	1 957	1 624	5,1
Saskatoon	88 944	95 257	7,1	1 263	1 257	5,5
Montréal	1 426 582	1 525 629	6,9	19 809	21 161	6,0
Windsor	117 712	125 848	6,9	1 627	2 135	6,8
Québec	296 490	316 533	6,8	4 009	4 923	7,0
Brantford	44 904	47 847	6,6	589	493	4,1
Kingston	58 334	61 978	6,2	729	855	5,7
London	174 085	184 946	6,2	2 172	2 633	5,9
Hamilton	253 083	266 377	5,3	2 659	3 274	4,8
Regina	76 653	80 323	4,8	734	791	4,1
Thunder Bay	49 545	51 426	3,8	376	220	1,8
Winnipeg	271 639	281 745	3,7	2 021	2 056	3,0
St. Catherines-Niagara	150 874	156 386	3,7	1 102	1 394	3,6
Saguenay	62 197	64 315	3,4	424	430	2,8
Grand Sudbury	63 143	65 076	3,1	387	317	2,0
Saint John	48 262	49 107	1,8	169	465	3,8

[1] Habitations occupées par des résidents habituels.
[2] Nombre annuel moyen de logements achevés du troisième trimestre de 2001 au deuxième trimestre de 2006.
[3] Les calculs se fondent sur la moyenne des données des recensements de la population de 2001 et de 2006.
Les RMR sont classées selon le taux de croissance du nombre de ménages.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux, au http://www.statcan.ca ou en composant le 1-800-263-1136.

Pour obtenir davantage d'information au sujet des données sur le logement de la SCHL fondées sur les résultats des recensements, veuillez consulter Logement au Canada en ligne sur le site Web de la Société, au www.schl.ca. Pour toute question concernant le présent document, pour formuler des observations à son égard ou pour suggérer des sujets de recherche, veuillez communiquer avec nous soit par courriel, à l'adresse HiCO-LaCel@cmhc.gc.ca, ou par la poste, à l'adresse suivante :

Division des politiques et de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Directeur de projet à la SCHL : Roger Lewis,
Division des politiques et de la recherche,
Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

67973

©2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 13-12-13

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 Taille moyenne des ménages, Canada, 1971 à 2011

Année	Nombre moyen de personnes par ménages
1971	3,50
1976	3,10
1981	2,90
1986	2,80
1991	2,70
1996	2,62
2001	2,55
2006	2,50
2011	2,47

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Figure 2 Croissance de la population et du nombre de ménages, Canada, 1971 à 2001

Période	Croissance totale durant la période (%)	
	Population adulte (15ans et plus)	Ménages
1971-1976	12,6	18,8
1976-1981	10,3	15,6
1981-1986	5,6	8,6
1986-1991	8,5	11,4
1991-1996	6,2	8,0
1996-2001	5,8	6,9
2001-2006	7,2	7,6
2006-2011	7,1	7,1

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Figure 3 Personnes de 20 à 29 ans habitant avec leurs parents, Canada, 1981 à 2011
% de jeunes adultes habitant avec leurs parents

Année	20-24	25-29
1981	41,5	11,3
1986	49,1	15,2
1991	50,5	16,9
1996	55,8	21
2001	57,2	22,5
2006	59,4	24,7
2011	59,3	25,2

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Figure 4 Parc de logements non occupés par des résidents habituels, Canada, 2001, 2006 et 2011

Année	Nombre de logements non occupés pars des résidents habituels (en millions)
2001	0,99
2006	1,14
2011	1,25

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Figure 5 Unités éliminées du parc de logements, Canada, 1992 à 2011

Année	Nombre de logements éliminés (en milliers)
1992	6 498
1993	6 049
1994	7 631
1995	4 274
1996	2 841
1997	2 814
1998	3 935
1999	2 941
2000	5 054
2001	3 562
2002	3 678
2003	4 190
2004	5 578
2005	5 676
2006	6 074
2007	8 047
2008	5 635
2009	4 685
2010	5 313
2011	3 982

Unités éliminées du parc de logements = démolitions - conversions + suppressions
Les conversions représentent les logements créés par suite de la conversion de bâtiments non résidentiels à des fins résidentielles ou de l'ajout d'unités à des immeubles résidentiels existants.
Les suppressions sont la conversion de bâtiments résidentiels à des fins non résidentielles.
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (données non diffusées)

Figure 6 Proportion de logements collectifs parmi l'ensemble des logements achevés, Canada, 1970 à 2011

Année	Logements collectifs achevés en tant que pourcentage du total des achèvements
1970	62,1
1971	58,8
1972	54,1
1973	50,2
1974	49,6
1975	47,7
1976	45,6
1977	53,2
1978	56,9
1979	50,5
1980	48,5
1981	43,8
1982	59,1
1983	41,5
1984	41,9
1985	39,0
1986	39,9
1987	38,9
1988	40,3
1989	43,2
1990	42,8
1991	46,8
1992	46,1
1993	44,3
1994	44,0
1995	43,4
1996	39,3
1997	36,9
1998	35,4
1999	35,6
2000	38,2
2001	37,9
2002	38,6
2003	39,2
2004	41,7
2005	44,2
2006	46,4
2007	44,6
2008	51,5
2009	55,9
2010	51,4
2011	54,6
2012	55,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 7 Répartition des ménages au Canada selon le type, 1971 et 2001

Type de ménages	% de ce type de ménage parmi l'ensemble des ménages	
	1971	2011
Couples avec enfants	12,6	18,8
Couples sans enfants	10,3	15,6
Parents seuls	5,6	8,6
Ménages multifamiliaux	8,5	11,4
Ménages d'une personne	6,2	8,0
Ménages composés d'au moins 2 personnes sans lien de parenté	5,8	6,9

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Figure 8 Répartition des logements selon le type et le groupe d'âge, Canada, 2011

Groupe d'âge	Pourcentage de la population habitant dans diverses catégories de logement		
	Maisons individuelles	Autres types de logements privés	Logements collectifs
0-14	65,4	34,2	0,3
15-29	56,1	43,0	0,8
30-44	57,8	41,4	0,8
45-64	65,9	33,1	1,0
65-74	62,0	36,0	2,1
75-84	52,3	39,3	8,4
85+	35,2	33,7	31,1

Les données excluent les personnes qui habitent dans les logements privés à l'étranger.
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)